Novembre 2006

Série socio-économique 06-023

Subdivision de propriétés d'aînés en logements pour les aînés — Étude de faisabilité

INTRODUCTION

Les discussions et les débats publics concernant les besoins en logement des aînés semblent se centrer sur les nouvelles habitations, en particulier les immeubles en copropriété et les résidences pour retraités. Cependant, très peu de discussions et de recherches ont été consacrées à déterminer si les aînés (personnes âgées de 55 ans et plus) préféreraient convertir les habitations qu'ils occupent en tant que propriétaires pour créer des appartements accessoires (c. à d. des appartements autonomes à l'intérieur d'une maison individuelle).

Selon des recherches menées précédemment, la grande majorité des aînés font partie de ménages privés et vivent dans des maisons individuelles pour propriétaire-occupant plutôt que dans des logements collectifs. Ces recherches révèlent également que les aînés choisissent généralement de vivre dans des habitations et des quartiers qui leur sont familiers, et qu'ils préfèrent, lorsque c'est possible, vieillir en demeurant au même endroit (c. à d. continuer à vivre de façon autonome dans leur maison et leur quartier aussi longtemps que possible).

La conversion des logements dont les aînés sont propriétaires-occupants en appartements accessoires peut apporter des avantages aux aînés et aux quartiers qu'ils habitent. Par exemple, cela permettrait aux aînés de continuer à vivre dans leur maison aussi longtemps que possible tout en exploitant leur maison pour mieux répondre à l'évolution de leurs besoins en matière de logement, de ressources financières et de services de soutien. Cela pourrait aussi contribuer à encourager la diversité et la durabilité du quartier. Les maisons occupées par le propriétaire comprenant des appartements accessoires sont plus susceptibles d'amener des personnes de différentes classes, provenant de différents milieux et de tous âges à vivre dans un même quartier.

OBJECTIFS

L'objectif global de la présente étude est de déterminer la faisabilité du projet de convertir des maisons individuelles occupées par des propriétaires âgés en maisons à logements multiples, de façon à permettre aux aînés de vieillir chez eux.[1] Les objectifs précis sont les suivants :

1. évaluer l'intérêt des propriétaires âgés à rénover ou transformer leur maison pour y aménager des appartements accessoires;
2. t cer les grandes lignes des incidences de la conversion sur le financement et les rénovations;
3. définir les répercussions de la réglementation et du zonage sur la conversion.

La présente étude a été financée en partie par le Programme de subventions de recherche de la SCHL et a été menée par le Conseil sur le vieillissement d'Ottawa.

[1] Il a aussi été question dans l'étude, en particulier dans le groupe de discussion composé de rénovateurs, de constructeurs et de spécialistes en biens immobiliers, du potentiel que représentent les pavillons-jardins et les habitations intercalaires comme solutions de rechange aux appartements accessoires, mais ces habitations n'étaient pas le point central de l'étude. Un pavillon-jardin est une petite maison préfabriquée et autonome construite sur le terrain d'une maison individuelle existante. Les pavillons-jardins et les habitations intercalaires n'étaient pas des options que les aînés interrogés envisageaient sérieusement.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

MÉTHODE

La méthode utilisée comporte trois volets de collecte et d'analyse de données :

La première étape consistait à sélectionner deux quartiers d'Ottawa dans lesquels les propriétaires âgés de 55 ans et plus représentent un pourcentage important des propriétaires et où le parc résidentiel est suffisamment grand pour permettre la création d'appartements accessoires. Les deux quartiers d'Ottawa qui ont été choisis sont : Ottawa-Sud, dans la vieille partie de la ville, et Beacon Hill-Nord, un des vieux quartiers de la banlieue.[2] Un sondage téléphonique aléatoire a été réalisé dans chaque quartier auprès de propriétaires âgés (c. à d. âgés de 55 ans et plus) pour déterminer leur intérêt. Les chercheurs ont réussi à joindre un total de 626 ménages (104 % de l'objectif). En tout, 187 ménages dont les propriétaires sont des aînés ont participé au sondage.[3]

Les maisons d'Ottawa-Sud sont généralement faites en briques. Elles ont pour la plupart été construites dans les années 1920 et 1930. Quant aux maisons de Beacon Hill-Nord, elles ont été construites dans les années 1960 et 1970. Elles sont faites de bois, de stucco et de placage de brique. Les répondants d'Ottawa-Sud sont ceux qui occupent le plus grand nombre de maisons à trois étages et ceux de Beacon Hill-Nord, le plus grand nombre de maisons de plain-pied.

La deuxième étape de l'étude consistait à interviewer 17 propriétaires âgés des deux quartiers et à évaluer le potentiel de conversion des maisons en logements multiples, plus précisément en ce qui a trait aux appartements accessoires. Les entrevues traitaient de l'intérêt des propriétaires à rénover ou à convertir leur maison en logements multiples. On a également demandé aux propriétaires intéressés d'inviter un rénovateur pour évaluer les incidences financières des rénovations qu'ils songeaient à entreprendre. Chaque entrevue a été enregistrée avec l'accord des personnes interrogées. Deux intervieweurs étaient présents à chaque entrevue. Des 17 entrevues réalisées, 15 sont rapportées dans la présente étude. Les deux autres n'ont pas pu être utilisées en raison de problèmes techniques avec l'équipement d'enregistrement.

La troisième étape concernait la réglementation et le zonage et elle a été menée par des groupes de discussion composés de représentants du secteur privé (constructeurs, rénovateurs et spécialistes des biens immobilers) et du secteur public (représentants du service de l'urbanisme et de l'aménagement de la Ville d'Ottawa). Douze représentants du secteur privé et quatre représentants de la Ville d'Ottawa ont participé aux groupes de discussion.

La rénovation et la division de vieilles maisons en deux logements ou plus ne dépendent pas seulement de l'intérêt des propriétaires, mais aussi de la volonté des autorités municipales de permettre l'aménagement d'appartements accessoires dans les vieilles maisons ou la construction de pavillons-jardins ou d'habitations intercalaires sur des propriétés de quartiers établis. À Ottawa, jusqu'à tout récemment, l'ajout d'appartements accessoires nécessitait que les propriétaires fassent une demande de dérogation pour utiliser leur terrain d'une façon qui n'était pas exactement conforme aux exigences du règlement de zonage.

Toutefois, le conseil municipal a approuvé, en septembre 2005, un règlement permettant la construction d'appartements accessoires dans tous les secteurs de la ville, excepté dans Rockliffe Park. Parallèlement, le conseil n'a pas modifié la réglementation concernant les pavillons-jardins et les habitations intercalaires, qui nécessitent toujours que les propriétaires fassent une demande de dérogation. C'est dans ce contexte de débat et de modification de politiques municipales que les chercheurs se sont réunis avec les représentants des secteurs privé et public pour discuter des façons dont la Ville d'Ottawa pourrait répondre aux besoins des propriétaires qui souhaitent actuellement, ou souhaiteraient éventuellement rénover ou diviser leur maison pour en faire deux logements ou plus.

---

[2] Ottawa-Sud se trouve entre le canal et la rivière Rideau. La principale rue commerciale est la rue Bank. Beacon Hill-Nord est situé entre le chemin de Montréal et la rivière des Outaouais, à l'est du chemin Blair, jusqu'au chemin Shefford.

[3] Cependant, le nombre de répondants varie selon les questions. Dans certains cas, la question ne s'appliquait pas à tous les ménages; dans d'autres, les répondants ont préféré ne pas répondre.

CONSTATATIONS

1. Intérêt des propriétaires âgés à rénover leur maison pour y aménager des appartements accessoires

Trente-cinq des répondants (19 %) ont exprimé une certaine ouverture à l'idée d'augmenter la densité d'occupation de leur maison, y compris par l'aménagement d'appartements accessoires. Six répondants (3 %) avaient déjà divisé leur maison en deux logements ou plus à des fins d'occupation, principalement pour des membres de leur famille. Parmi ceux qui n'avaient pas divisé leur maison, 21 (12 %) étaient prêts à considérer cette option dans un avenir rapproché et six autres (4 %) ont répondu que ce pourrait être une possibilité.

Les maisons des personnes interrogées étaient relativement grandes, et celles qui comprenaient neuf pièces ou plus occupaient la plus grande proportion, avec 61 %; seulement 3 % des maisons comptaient cinq pièces ou moins. Il semble donc y avoir un grand potentiel de rénovation à des fins de densification. Cependant, les deux quartiers présentent d'importantes différences. Beacon Hill-Nord compte plus de maisons de neuf pièces ou plus qu'Ottawa-Sud et Ottawa-Sud compte plus de maisons de six à huit pièces que Beacon Hill-Nord.

Le sous-sol des maisons d'un grand nombre des personnes interrogées pourrait être rénové. En ce qui concerne l'utilisation, au moment du sondage, 59 des sous-sols (32 %) étaient déjà aménagés dans la mesure où ils étaient isolés de façon adéquate et dotés de la tuyauterie et des installations électriques nécessaires pour que l'espace soit habitable. Ils étaient aussi équipés d'une salle de bains et pouvaient servir d'aire de récréation, de salle familiale, de chambre à coucher ou à d'autres usages courants. Soixante-quinze autres sous-sols (40 %) étaient partiellement aménagés. Beacon Hill-Nord avait la plus grande proportion de sous-sols aménagés (39 %), contre 21 % pour Ottawa-Sud, ce qui reflète en partie la différence d'âge des habitations des deux quartiers.

Parmi les 187 personnes ayant répondu à la question sur l'âge, 39 % étaient âgées de 55 à 64 ans, 36 % étaient âgées de 65 à 74 ans, et 22 % étaient âgées de 75 ans ou plus. Encore une fois, il y a des différences entre les deux quartiers. Le pourcentage des personnes âgées de 75 ans et plus était plus élevé à Ottawa-Sud (33 %) qu'à Beacon Hill-Nord (14 %), et le pourcentage des personnes âgées entre 65 et 74 ans était plus élevé à Beacon Hill-Nord (44 %) qu'à Ottawa-Sud (24 %).

En ce qui concerne la taille des ménages des deux quartiers, la majorité des répondants (65 %) vivent dans des ménages de deux personnes. Dix-huit pour cent vivent seuls, 10 % vivent dans des ménages de trois personnes, et 6 % font partie de ménages de quatre personnes ou plus.

Soixante-treize répondants (40 %) ont déclaré avoir des revenus de 60 000 $ ou plus, ce qui leur donnerait une marge de manœuvre acceptable pour rénover leur maison s'ils décidaient de le faire. Trente-trois autres répondants (18 %) ont dit avoir des revenus de 40 000 $ à 59 000 $ et, à l'opposé, 21 répondants (12 %) ont déclaré avoir des revenus inférieurs à 40 000 $. Les ménages ayant les revenus les moins élevés ne semblent pas enclins à entreprendre des rénovations sans subventions ou autres formes d'aide. Cinquante-six répondants (31 %) n'ont pas fourni d'information relativement à leurs revenus.

2. Incidences de la conversion sur le financement et les rénovations

La question sur le financement visait à déterminer si les personnes interrogées étaient prêtes à investir une partie de leurs économies pour effectuer les rénovations ou si elles préféraient demander un prêt ou des subventions. Alors que deux répondants ont affirmé qu'ils seraient prêts à puiser dans leurs économies si les travaux étaient simples, aucun ne comptait s'en servir exclusivement. Les prêts bancaires et les prêts hypothécaires étaient les deux solutions préférées. Trois répondants ont déclaré ne pas pouvoir faire de rénovations, ou très peu, s'ils n'obtenaient aucune subvention.

Hypothéquer la maison ou la donner en garantie pour l'obtention d'un prêt étaient les deux options préférées chez 10 des personnes interrogées qui avaient des revenus suffisants pour absorber les coûts ou qui souhaitaient les récupérer grâce aux futurs occupants. L'idée d'un prêt hypothécaire inverse n'a intéressé qu'un seul répondant. Ceux qui connaissaient bien ce concept ont réagi de façon plutôt négative.

Seulement quelques-uns des répondants ont aimé l'idée d'un partenariat avec un gestionnaire immobilier ou financier pour gérer les coûts et les revenus. Une personne a déclaré qu'elle pourrait s'associer avec son gendre qui est comptable et qui pourrait l'aider à gérer ses finances. En général, la gestion des coûts et des revenus ne représentait pas d'inquiétudes importantes puisque la plupart des personnes interrogées avaient déjà entrepris des travaux de rénovation dans le passé; elles savaient donc à quoi s'attendre et savaient comment gérer leurs finances.

Ce que les rénovations impliquaient était une question plus complexe. Huit des répondants avaient déjà rénové leur maison, mais principalement pour y apporter des améliorations ou pour l'adapter à leurs besoins personnels ou à ceux de leur famille, non pour la diviser à des fins de location. De plus, aucun des répondants n'avait l'intention de diviser sa demeure dans un avenir très rapproché, même si six d'entre eux ont affirmé qu'ils seraient prêts à le faire s'ils avaient besoin d'un revenu d'appoint. En ce qui concerne les autres, l'intérêt à rénover semblait être motivé par des raisons personnelles ou par le désir de loger des membres de leur famille.

Trois des femmes célibataires ont clairement indiqué souhaiter rénover ou diviser leur maison pour avoir de la compagnie ou pour partager leur résidence plutôt que pour les aider financièrement. De plus, il semble qu'aucune personne interrogée n'éprouvait de difficultés financières assez importantes pour la forcer à diviser sa demeure. Tous les répondants semblaient réticents à entreprendre des travaux d'envergure même s'ils estimaient pouvoir récupérer les coûts grâce à la location.

Selon les personnes interrogées, Ottawa-Sud et Beacon Hill-Nord sont des quartiers qui présentent tous deux des conditions favorables à ce que les aînés puissent vieillir en demeurant au même endroit. Les répondants du quartier Ottawa-Sud ont souligné les avantages d'habiter à proximité de la rivière et des parcs municipaux, le fait que les centres commerciaux sont facilement accessibles à pied et l'importance d'avoir des voisins aimables. Certains ont insisté sur l'importance d'une bibliothèque, de centres de loisirs et d'endroits de promenade. Contrairement à Ottawa-Sud, les centres commerciaux de Beacon Hill-Nord sont difficilement accessibles à pied pour la majorité des résidents. Même s'il est possible d'utiliser le transport en commun, la plupart des répondants disent se servir de leur voiture pour faire leurs courses.

Une des grandes différences entre les réponses des résidents de Beacon Hill-Nord et d'Ottawa-Sud concernait les priorités en matière de rénovation. En général, les résidents d'Ottawa-Sud prévoyaient rénover les étages supérieurs de leur maison alors que ceux de Beacon Hill-Nord parlaient plutôt de rénover le sous-sol ou d'y aménager un accès privé. Ces priorités reflètent en grande partie l'âge, l'état et le type d'habitation.

Les priorités en matière de rénovation et de division pour les résidents d'Ottawa-Sud se traduisent habituellement par la modification de pièces existantes, la division d'étages et par la création d'accès privés pour chaque logement. Leurs propositions étaient souvent assez modestes, entre autres en raison d'inquiétudes concernant l'ampleur des dépenses, mais aussi en raison d'une certaine hésitation à laisser tomber une partie de leur intimité et de leur espace.

La partie la plus simple de l'éventuelle planification a sans doute été de déterminer si les propriétaires souhaitaient engager un entrepreneur ou tenter de faire les travaux eux-mêmes. Alors que quelques-uns ont affirmé qu'ils pourraient s'en occuper eux-mêmes ou qu'ils aimeraient travailler en association avec des entrepreneurs, la plupart ont formellement déclaré qu'ils engageraient un entrepreneur. Les réponses étaient semblables dans les deux quartiers.

En ce qui concerne l'ouverture des aînés à la possibilité de loger d'autres aînés, 12 des répondants étaient prêts à louer à des étrangers et trois ne voulaient héberger que des membres de leur famille ou des amis. Parmi ceux qui étaient ouverts à louer une partie de leur maison à des étrangers, il ne semblait pas y avoir d'inquiétudes concernant la location à d'autres aînés, à condition que ces derniers soient autonomes.

Au moment des entrevues, tous les propriétaires des deux quartiers géraient et entretenaient leur propriété eux-mêmes ou avec l'aide de membres de leur famille. Cependant, si les maisons étaient divisées ou rénovées pour loger d'autres personnes, un peu plus de la moitié des répondants (8) estimaient qu'ils auraient besoin d'aide pour l'entretien à venir. Certains des répondants semblaient également fatigués d'entretenir leur maison étant donné qu'ils en prenaient soin depuis très longtemps.

Mis à part l'entretien, les chercheurs ont aussi demandé aux participants de quelle façon ils géreraient l'occupation après les rénovations. Personne ne considérait cet aspect comme étant un problème. En fait, à peine quelques-uns ont abordé la question. C'est principalement parce qu'ils ne prévoyaient pas entreprendre de travaux majeurs de rénovation ou de subdivision, et qu'ils n'envisageaient normalement accueillir qu'un ou deux occupants. C'est aussi parce qu'ils croient pouvoir choisir des locataires qu'ils jugent responsables et aimables.

Six des 17 propriétaires interrogés (quatre à Beacon Hill-Nord et deux à Ottawa-Sud) ont accepté de procéder à une évaluation des coûts de rénovation visant l'amélioration de leur maison à différentes fins. L'estimation des coûts de rénovation variait d'un minimum de 15 730 $ à un maximum de 43 325 $, taxes en sus. Cinq des six évaluations impliquaient des modifications aux sous-sols, qui étaient partiellement aménagés. Une évaluation couvrait l'agrandissement du rez-de-chaussée.

L'évaluation la plus coûteuse était celle qui incluait l'agrandissement du rez-de-chaussée pour agrandir la cuisine et créer une buanderie, ce qui permettrait de libérer le sous-sol pour en faire un logement. Les coûts étaient élevés parce qu'ils comprenaient la construction de nouvelles fondations et d'un vide sanitaire. Il serait également nécessaire de faire une demande de dérogation mineure à la règlementation existante en raison des exigences de retrait de la limite de propriété.

3. Répercussions de la réglementation et du zonage sur la conversion

Secteur privé

On a demandé à des représentants du secteur privé de discuter de trois ensembles de questions interreliées. Ces questions portaient sur :

- la valeur des propriétés;
- les défis pour les propriétaires;
- et sur la réglementation et le zonage.

Valeur des propriétés

Les questions relatives à la valeur des propriétés étaient orientées sur les répercussions des appartements accessoires sur les prix et la demande de logements. Étant donné que certains des propriétaires interrogés s'inquiétaient des coûts qu'entraînerait la rénovation ou la division de leur propriété, nous avons demandé l'avis de rénovateurs, de constructeurs et de spécialistes de l'immobilier. De façon générale, ils ont confirmé que les coûts entraînés par l'aménagement d'appartements accessoires ne se refléteraient pas nécessairement dans la valeur de revente de la maison, entre autres parce que la rénovation de vieilles maisons est plus coûteuse que celle des nouvelles constructions, mais aussi parce que les goûts et les tendances en matière de rénovation changent continuellement.

En ce qui a trait aux avantages et aux inconvénients de vendre une maison avec appartement(s) accessoire(s), ils ont indiqué que de nombreux facteurs, mis à part la disponibilité d'un appartement accessoire, influençaient la vente. Par exemple, ils estiment que les appartements accessoires sont mieux acceptés ou plus populaires dans les grandes villes comme Toronto ou Vancouver que dans des villes comme Ottawa. Ils croient aussi que la valeur des appartements peut être plus ou moins élevée selon les quartiers.

À Ottawa, cela signifie que la revente d'habitations comprenant des appartements accessoires serait plus favorable dans des vieux quartiers centraux comme Glebe et Ottawa-Sud que dans des quartiers comme Beacon Hill-Nord. De la même façon, ils estiment que la présence de maisons dotées d'appartements accessoires pourrait avoir une influence positive ou négative sur la valeur des habitations du quartier, selon que les gens se sentent à l'aise (ou non) d'acheter des maisons dans des secteurs où des appartements ont été créés.

Défis pour les propriétaires

En discutant des défis que représente la construction d'appartements accessoires, les rénovateurs, les constructeurs et les spécialistes de l'immobilier ont indiqué que les propriétaires pourraient probablement réduire les coûts en rénovant leur sous-sol plutôt qu'en aménageant les appartements dans les étages supérieurs des vieilles maisons. Ils pensent aussi que les propriétaires ne sont peut-être pas au courant que ces dépenses sont déductibles d'impôt. Pour ce qui est des options de financement, ils affirment que, d'après leur expérience, les propriétaires âgés n'aiment pas l'idée du prêt hypothécaire inverse.

Ils ont aussi relaté que les hommes réagissaient assez différemment des femmes au concept d'appartement accessoire; ils semblent plus ouverts à cette possibilité. Concernant l'aide financière, ils estiment que, bien qu'il soit utile d'informer les propriétaires de la possibilité d'obtenir des subventions, comme celles offertes par le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) de la SCHL, il serait plus important d'insister sur le fait que les locataires finiront par payer les coûts des rénovations grâce au loyer.

En ce qui concerne les inquiétudes des propriétaires relatives à l'inoccupation et aux locataires à problèmes, les participants du groupe ont indiqué que la qualité des locataires dépendait en partie de la qualité du quartier et que les propriétaires demeurant près des collèges, des universités et des hôpitaux, par exemple, n'auraient sans doute aucun mal à louer un appartement accessoire. Selon eux, les

inquiétudes des propriétaires âgés concernant l'inoccupation et les locataires pourraient être atténuées par l'établissement de services centralisés qui s'occuperaient de la gestion des appartements. Ils sont toutefois conscients qu'il faut mettre en valeur le concept des services centralisés.

En ce qui concerne l'idée de « vieillir chez soi », les participants croient que la plupart des personnes âgées d'aujourd'hui se montreraient très prudentes quant à l'ajout d'appartements accessoires en raison des incertitudes associées au financement, aux relations avec les occupants, à l'inoccupation, de même qu'aux questions de sécurité. Ils pensent cependant que les baby-boomers seraient sans doute intéressés par les appartements accessoires, en particulier parce que les autres possibilités de logement pour leurs parents vieillissants risquent d'être plus dispendieuses.

Réglementation et zonage

Les rénovateurs, les constructeurs et les spécialistes en biens immobiliers voient généralement d'un bon œil le nouveau règlement sur le zonage de la Ville d'Ottawa permettant l'aménagement d'appartements accessoires partout dans la ville, excepté dans Rockliffe Park. Parallèlement, ils croient qu'il serait nécessaire d'avoir la collaboration des politiciens et des associations de quartier pour promouvoir ce concept.

Pour assurer la viabilité à long terme de l'aménagement d'appartements accessoires, ils croient également qu'il serait nécessaire de construire selon des normes supérieures pour assurer le respect de l'intimité et éviter le bruit et les odeurs. Dans certains cas, il serait préférable de bâtir selon des normes supérieures à celles du code du bâtiment actuel. Les participants reconnaissent le fait que le nouveau règlement ne comprend pas les pavillons-jardins et les habitations intercalaires, puisqu'il en est question dans d'autres règlements de construction. D'après leur expérience, il y a très peu de demande de pavillons-jardins, mais il y a clairement un besoin d'habitations intercalaires dans les vieux quartiers.

Secteur public

Les représentants de la Ville d'Ottawa ont confirmé que bien qu'il existe un nouveau règlement qui permet et encourage l'aménagement d'appartements accessoires, il n'existe aucun règlement équivalent pour les pavillons-jardins. Comme pour les habitations intercalaires, la construction de pavillons-jardins nécessite qu'une dérogation aux règlements existants soit obtenue auprès du comité de dérogation de la Ville. Ils ont aussi déclaré qu'il n'y avait eu jusqu'à présent aucune demande visant la construction de pavillons-jardins, mais qu'il y en avait de temps à autre visant des habitations intercalaires dans les vieux quartiers.

En ce qui a trait aux appartements accessoires, ils disent ne pas avoir eu connaissance d'une réaction défavorable du type « pas dans ma cour », peut-être parce que les répercussions ne se sont pas encore fait sentir étant donné que la demande d'appartements accessoires n'a pas augmenté de façon importante. Si la demande augmente, ils reconnaissent que des inquiétudes pourraient survenir dans certains quartiers mieux nantis.

Le nouveau règlement permet l'aménagement d'appartements accessoires à condition :

- qu'ils n'occupent pas plus de 40 % de la superficie brute du bâtiment principal;
- qu'il y ait un maximum d'un appartement par habitation;
- qu'ils n'affectent pas l'image de la rue (y compris l'entrée avant de la maison);
- qu'ils ne nécessitent aucun espace de stationnement supplémentaire.

On a demandé aux représentants de la Ville à quel point ces conditions étaient réalistes pour des quartiers comme Ottawa-Sud. Ils ont répondu qu'ils n'entrevoyaient aucun problème majeur.

Les représentants de la Ville ont admis que l'ajout d'un accès sur le côté de la maison n'est pas toujours possible pour les maisons construites au début du XXe siècle. C'est pourquoi il est possible que des entrées intérieures partagées à l'avant de la maison soient construites dans les vieux quartiers.

De la même façon, ils ne croient pas que l'usage combiné d'appartements accessoires à des fins résidentielles et commerciales pose un problème, pourvu que l'appartement serve principalement de résidence et que les voisins ne se plaignent pas d'une augmentation de la circulation due aux activités commerciales. Ils ont ajouté que la pose d'enseignes était aussi possible pour les entreprises à domicile pourvu que ces enseignes soient de petite taille et qu'elles s'harmonisent avec l'image de la rue.

Selon les représentants et les documents municipaux, l'ajout d'appartements accessoires n'aurait probablement pas d'incidences importantes sur les impôts fonciers puisque l'ajout d'un appartement ne nécessite pas de changement majeur à la maison, excepté pour les entrées et certaines modifications, comme la plomberie, l'électricité, l'installation de détecteurs de fumée et d'appareils d'éclairage de secours. Cependant, les nouveaux appartements accessoires doivent être construits selon les normes avec des produits ignifuges appropriés en fonction de l'âge de la maison — 30 minutes si la maison a plus de cinq ans, et 45 minutes si la maison a cinq ans ou moins.

Deux autres questions ont été posées aux représentants de la Ville — si les pavillons-jardins et les habitations intercalaires peuvent être construits conformément au nouveau règlement sur les appartements accessoires, et quelles seraient les conséquences de l'augmentation éventuelle du nombre d'appartements accessoires sur les infrastructures existantes de la ville. Ils ont répondu que le nouveau règlement sur les appartements accessoires ne s'appliquait pas aux pavillons-jardins et aux habitations intercalaires — confirmant ainsi ce que pensaient les rénovateurs, les constructeurs et les spécialistes de l'immobilier consultés — et que les entrepreneurs doivent être informés des normes et de la réglementation pertinente qui s'appliquent à ce type de construction. Aussi, contrairement aux appartements accessoires, le code du bâtiment s'applique à tous les aspects d'un logement construit en tant que pavillon-jardin ou habitation intercalaire. Pour ce qui est des infrastructures, ils ne prévoient pas de problèmes découlant de l'ajout d'appartements accessoires, entre autres parce que les infrastructures plus âgées sont graduellement remplacées dans la ville, mais aussi parce que la population n'augmentera probablement pas de façon substantielle.

CONCLUSION

Voici les points saillants de la présente étude :

- Près de 19 % des propriétaires-occupants âgés montrent une certaine ouverture à l'idée d'augmenter la densité d'occupation de leur maison, y compris l'aménagement d'appartements accessoires.
- Compte tenu de la taille des maisons dans des quartiers comme Beacon Hill-Nord et Ottawa-Sud, la rénovation en vue de la création d'appartements accessoires présente de grandes possibilités.
- Un pourcentage élevé des répondants estiment que leur sous-sol présente un bon potentiel pour la rénovation à des fins d'occupation.
- Les propriétaires sont pour la plupart peu réceptifs à l'idée d'un prêt hypothécaire inverse; ils préfèrent les prêts bancaires ou les prêts hypothécaires habituels.
- Les femmes ont exprimé un intérêt à partager leur demeure pour avoir de la compagnie, mais elles aiment moins l'idée de construire des appartements accessoires pour loger des étrangers pour des questions de sécurité et de gestion des occupants.
- Toutes les personnes interrogées sont réticentes à investir une somme importante d'argent dans leur maison même si cela représente un revenu potentiel à long terme.
- Les propriétaires prêts à louer à des étrangers ne semblent avoir aucune inquiétude à louer à des aînés, pourvu que ces derniers soient autonomes.
- Le règlement de la Ville d'Ottawa a été modifié pour faciliter la construction d'appartements accessoires, mais il ne s'applique pas aux pavillons-jardins et aux habitations intercalaires.
- Les constructeurs, les rénovateurs et les spécialistes de l'immobilier sont d'avis que les appartements accessoires seront plus populaires dans certains quartiers, mais le seront moins dans d'autres.
- Il serait plus économique pour les propriétaires d'aménager des appartements accessoires au sous-sol plutôt qu'aux étages supérieurs.
- Des services centralisés qui se chargeraient de la gestion complète des propriétés (notamment tous les aspects de la conception, de l'aménagement, de l'entretien et de la gestion des appartements) seraient souhaitables pour les propriétaires qui hésitent à construire des appartements accessoires à cause des préoccupations liées aux travaux de rénovation et aux locataires.

- Les représentants de la Ville estiment qu'il est trop tôt pour mesurer les répercussions du nouveau règlement permettant la création d'appartements accessoires dans les maisons existantes.
- À Ottawa, il semble n'y avoir jusqu'à présent que très peu de demandes de pavillons-jardins, mais il semble y avoir un certain besoin d'habitations intercalaires dans les vieux quartiers.

RECOMMANDATIONS

En se fondant sur les résultats du sondage et des entrevues avec les propriétaires âgés, les échanges du groupe de discussion composé de constructeurs, de spécialistes de l'immobilier et de représentants de la Ville, les chercheurs formulent les recommandations suivantes :

1. D'autres études doivent être entreprises pour déterminer le potentiel de développement des appartements accessoires parmi les personnes âgées de différentes villes du Canada.
2. Les administrations municipales doivent informer les propriétaires âgés des occasions et des avantages qu'apporte la construction d'appartements accessoires.
3. Les gouvernements doivent fournir plus d'informations aux propriétaires âgés au sujet des subventions actuellement offertes pour l'aménagement d'appartements accessoires.
4. Les constructeurs et les rénovateurs doivent encourager la création de services centralisés qui peuvent aider les propriétaires à résoudre les questions concernant le financement, la conception, la construction, l'entretien et la gestion des appartements accessoires.

Directeur de projet : Luis Rodriguez, Division des politiques et de la recherche

Rapport de recherche : *Subdivision de propriétés d'aînés en logements pour les aînés — Étude de faisabilité*

Principaux enquêteurs : Glenn Drover et William Wade, Conseil sur le vieillissement d'Ottawa.

Ce projet a été réalisé (ou réalisé en partie) grâce au soutien financier de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le cadre de son Programme de subventions de recherche, subventions qui sont octroyées au terme d'un concours annuel. Les idées exprimées sont toutefois celles de l'auteur (ou des auteurs) et ne représentent pas la position officielle de la SCHL. Pour en savoir plus sur ce programme, visitez le site Web de la SCHL à **www.schl.ca** ou communiquez avec l'agent de projets, Recherche d'initiative privée, par courriel, à erp@cmhc-schl.gc.ca, ou par la poste à : Agent de projets, Recherche d'initiative privée, Programme de subventions de recherche, Division de la recherche et des politiques, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 700 chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7
Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

©2006, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 27-10-06

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

65309